

Asianumero
2861/10.02.03/2024
Aluenumero
130713

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Ritarintie

Asemakaavan muutos

54. kaupunginosa, Kilo

Osa korttelia 54091

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.10.2025 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7554.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.11. – 2.12.2025.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sari Metsälä, Tarja Pennanen ja Ina Westerlund
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Lähialueelta saatiin yksi muistutus, jossa mukana neljä henkilöä. Muistutuksen pääkohdat koskivat yhden rakennuksen kerroslukua ja sijoittumista tontille sekä hulevesiä ja puiden säilymistä.

Rakennuksen kerrosluku ja sijainti

Asemakaavan muutoksen kuvauksessa olemassa olevan rakennuksen taakse osittain rinteeseen sijoittuvalle uudisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeusluku 190 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi + kellarikerros (1/2 k II). Ritarintien varren rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeusluvut 180 ja 180 sekä ehdottomasti rakennettava kerrosluku kaksi (II).

Muistutuksessa esitettiin, että myös kadulta katsottuna tontin takaosaan kalliorinteeseen sijoittuvalle rakennusalueelle osoitetaan kerrosluku kaksi ja se sijoitetaan kauemmas naapuritontin rajasta, koska naapuritontti on korkeustasoltaan matalammalla ja uudisrakennuksen arvioidaan vähentävän merkittävästi luonnonvalon määrää naapurirakennuksen huoneistoissa.

Vanhan, suojeltavan rakennuksen arvolle on toivottavaa, että siitä säilyy suora luontonäkymä, minkä vuoksi vanhan rakennuksen taakse sijoittuvan uudisrakennuksen toivotaan toteutettavan mahdollisimman matalana.

Vastine:

Kaavamuutoksen hakijan suunnittelijakonsultin mukaan uudisrakennus rinteen kohdalle on mahdollista toteuttaa kaksi kerroksisena. Kaavaan on muutettu suojellun rakennuksen taakse sijoittuvalle uudisrakennukselle suurin sallittu kerrosluku kaksi (II).

Naapuritontin rakennusala sijaitsee noin 3 m rajasta ja naapurirakennus sijaitsee noin 4 m rajasta. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueen tontin rakennusala on naapuritontin rajasta 4,5 m... 5,6 m. Naapurin rakennuksen ja voimassa olevan kaavan rakennusalan rajan etäisyys lähimmillään on noin 8,5 m.

Kaavamuutosehdotuksen rakennusalan raja on naapuritontin rajasta noin 7,15 m ja naapurin rakennuksesta noin 11,15 m. Uudisrakennuksen rakennusala siis sijoittuu kauemmas naapurin rakennuksesta kaavamuutosehdotuksen myötä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Rakennusala kaavamuutoksessa on pinta-alaltaan noin 16 m x 13,50 m ja viitesuunnitelman mukainen rakennuksen peittopinta-ala on noin 11 m x 9,50 m, joten rakennusalueella on myös jonkin verran suunnitelmaväljyyttä uudisrakennuksen sijoittamiseen rakennuslupavaiheessa.

Kaavamuutosalueen rakennusalan rajasta on etäisyyttä reilu 11 metriä naapuritontin lähimpään asuinrakennukseen, jota varjostaa tälläkin hetkellä sen eteläpuolella,

kaavamuutosalueella oleva metsäinen kukkula sekä itäpuolella metsä, joka on asemakaavassa osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi. Kaavamuutosalueen koilliskulman uudisrakennus voi hetkellisesti auringon ollessa matalalla luoda varjon naapuritontin lähimpään rakennukseen. Valonsaanti ei kuitenkaan oleellisesti muutu nykytilaan verrattuna ja huomioitavaa on, etteivät valoisuusolosuhteet muutu lounais-länsisuunnassa suhteessa kyseiseen rakennukseen.



Hulevedet ja vanha puusto

Muistutuksen antajat ovat huolissaan hulevesien ohjautumisesta tulvatilanteessa. Tulvareitiksi on esitetty hulevesien johtaminen naapuritontin rajaa mukaillen kaavamuutosalueen tontin pohjoiskulmaan. Koska naapuritontin maanpinta on koko matkalta noin metrin kaavamuutosalueen tonttia alempana, kaavassa hulevesien tulvaratkaisu tulee määritellä sellaiseksi, että vedet eivät ohjaudu naapuritontille. Tämä edellyttäneen tonttien rajan suuntaisesti kaivettua ojaa.

Lisäksi kaavassa tulee varmistaa, että kaavamuutosalueen tontin luoteisosan vanha puusto säilyy elinvoimaisena ja vaurioittamattomana, eikä rakennusvaiheen maatoiden vuoksi aiheudu vaaraa naapurin omaisuudelle.

Vastine:

Kaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu yksi mahdollinen ratkaisuvaihtoehto hulevesien ja tulvareittien ohjaamiseksi. Kaavamuutoshakijan konsultti on päivittänyt palautteen perusteella hulevesiratkaisua ja kaavamuutosalueen pohjoisosan kulkureitin reunaan hulevesisuunnitelmassa on lisätty reunakivi tai muu hulevettä ohjaava rakenne,

jolla varmistetaan, että tulvareitin vedet ohjautuvat haluttuun suuntaan eikä naapuritontille.

Lisäksi huomioitavaa on, että kaavassa on hulevesien ohjaamiseen kaavamääräys: *"Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto".*

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään lisäksi:

"Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille."

Kaavassa on määräys tontin luoteiskulman merkittävien mäntyjen säilyttämisestä, kasvuolosuhteiden huomioimisesta ja puuston huomioimisesta työmaa-aikana: *"Alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävät männyt ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suojaaidalla".*

Rakennusvalvontaviranomainen varmistaa, että rakentaminen toteutetaan myönnetyn luvan ja voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvä ja työnjohtaja vastaavat, ettei työmaasta aiheudu vaaraa ympäristölle tai naapurin omaisuudelle.